

ROOD VOOR GROEN LANDGOED KAPÈLKESHOF



Opdrachtgever: Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof
Projectnr: HEP067
Rapportnr: 09-053
Datum: 11-11-2011

Kragten

ROOD VOOR GROEN LANDGOED KAPÈLKESHOF

© 2011 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opdrachtgever: Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof
Projectnr: HEP067
Rapportnr: 09-053
Datum: 11-11-2011

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
2 Karakteristiek plangebied	9
3 Ontwerp natuurlijke landgoed	11
4 Beheer van de natuurdoelen	17
5 Bebouwingsmogelijkheden	19
6 Beeldkwaliteit	21



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google)

1 Inleiding

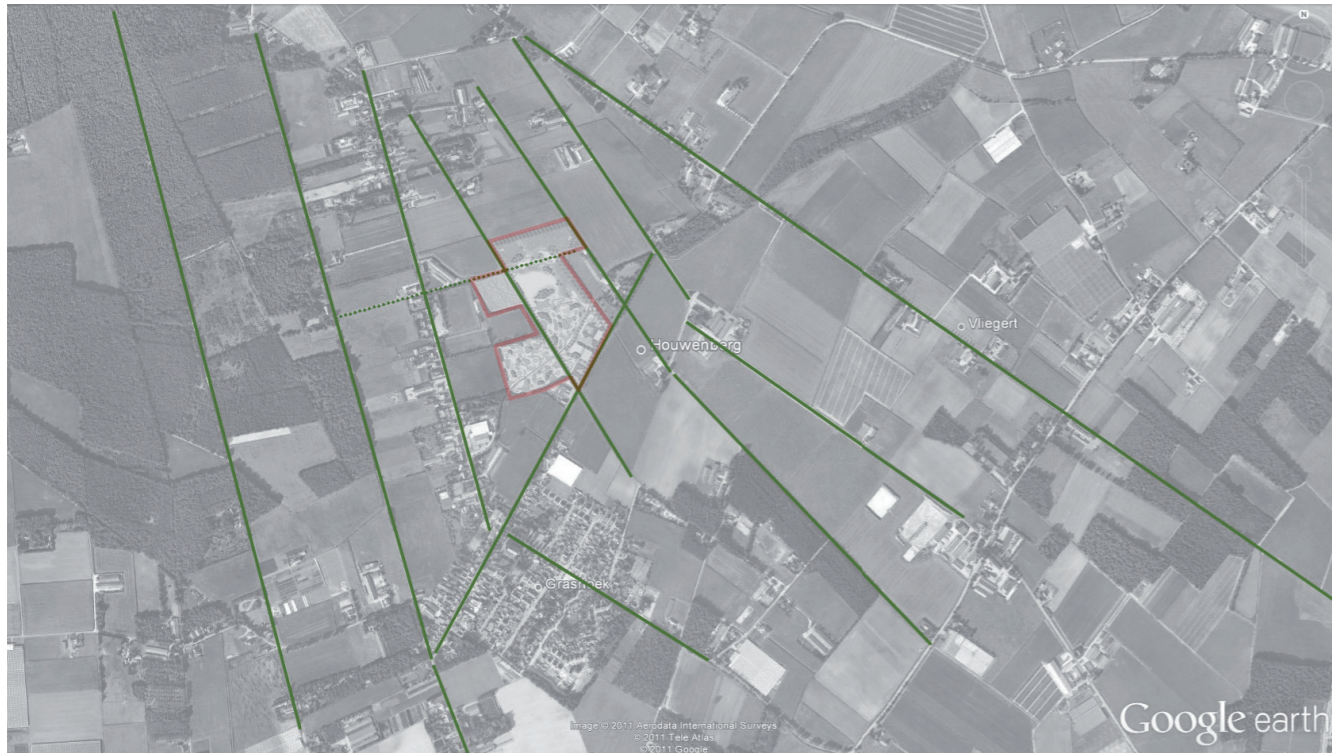
De heer Beumers heeft in 2007 naast zijn intensieve veehouderijbedrijf een golf- en wijndomein aangelegd. Aangezien het combineren van deze drie bedrijfstakken steeds moeilijker wordt, overweegt de heer Beumers om de intensieve veehouderijtak af te stoten en daarvoor in de plaats iets nieuws te vinden dat een verrijking vormt voor het gebied.

In 2008 heeft de heer Beumers daarvoor een voorstel ingediend bij de gemeente Helden-Panningen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex, bestaande uit een negental seniorenwoningen. Als reactie gaf de gemeente dat het voorstel niet past binnen de vastgestelde en toekomstige beleidskaders van de gemeente. Met name het hoge aantal burgerwoningen in het buitengebied was daarbij een belangrijke overweging.

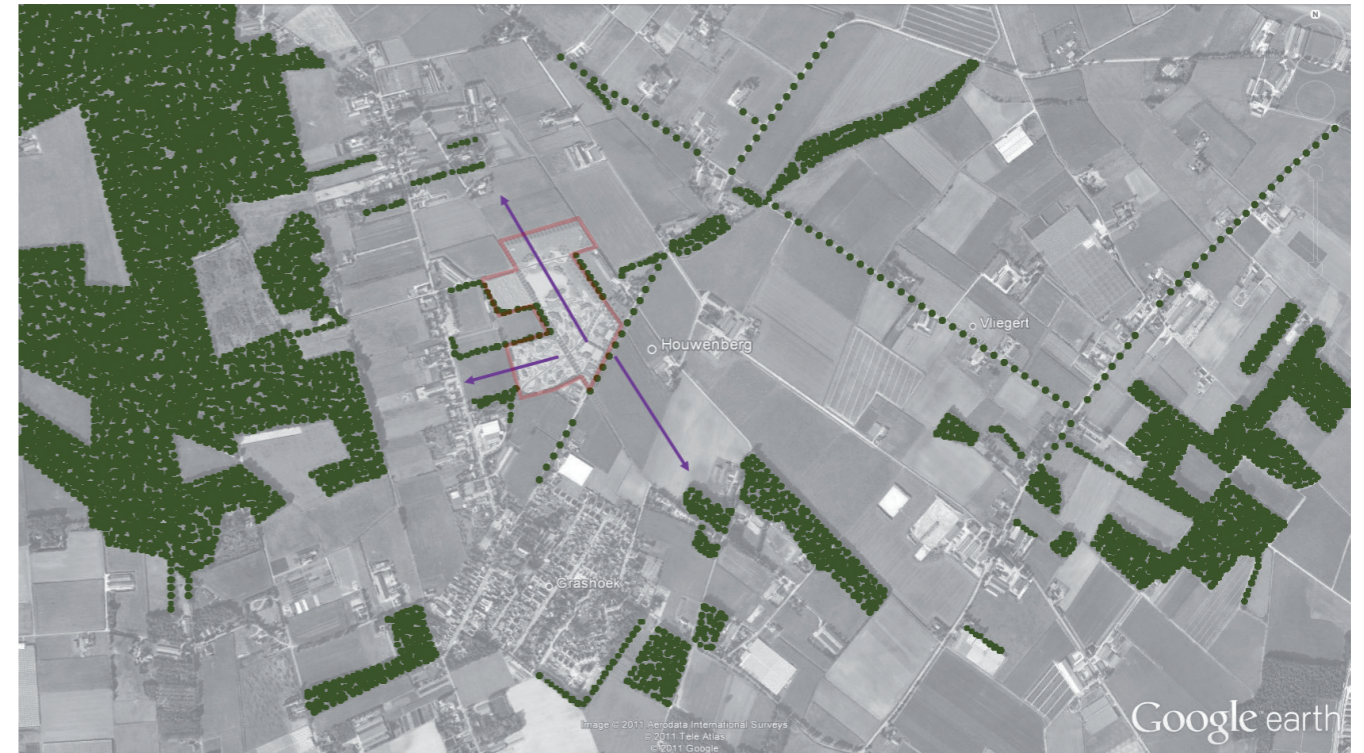
De heer Beumers heeft daarom in overleg met de gebiedscommissie, gemeente en provincie een nieuw plan bedacht dat past binnen de Rood voor Groen regeling van de provincie Limburg. Dit beleid biedt de mogelijkheid om buiten de rode contouren en de kernen nieuwe rode functies (burgerwoningen) te creëren in combinatie met voldoende groen. De vorming van een landgoed sluit aan bij de wens / trend om meer in een natuurlijke omgeving de golfsport te kunnen beoefenen. Naast de aanleg van 5,1 hectare nieuwe natuur in het plan en 0,5 ha buiten het plan, zal het bestaande golfterrein natuurlijker worden beheerd en worden nieuwe holes in een natuurlijke setting geplaatst. Tevens wil de heer Beumers zijn varkensstal slopen, de milieuvergunning inleveren en het gebied openbaar stellen. Hett concept plan is in 2010 bij de gemeente ingediend voor een principe verzoek voor een bestemmingsplanwijziging. De gemeente heeft middels een brief d.d. 23 juli 2010 en kenmerk 1894/2010/7357 aangegeven hieraan medewerking te verlenen. Voorwaarde hiervoor was dat er een landinrichtingsplan wordt opgesteld in overleg met de gemeente, de intensieve veehouderij wordt beeindigd en uit milieuonderzoek wordt aangetoond dat de op te richten woningen buiten een geurcontour ligt. In dit rapport wordt het landschapsplan nader toegelicht. Dit landschapsplan is tevens in juni 2011 besproken met het waterschap Peel en Maas. Ook zij gaven aan medewerking te willen verlenen aan dit plan. Aanvullingen vanuit het waterschap zijn meegenomen in dit rapport. Ten slotte is een paragraaf beeldkwaliteit toegevoegd om de inpassing van de nieuwe bebouwing in het plan nader te onderbouwen.



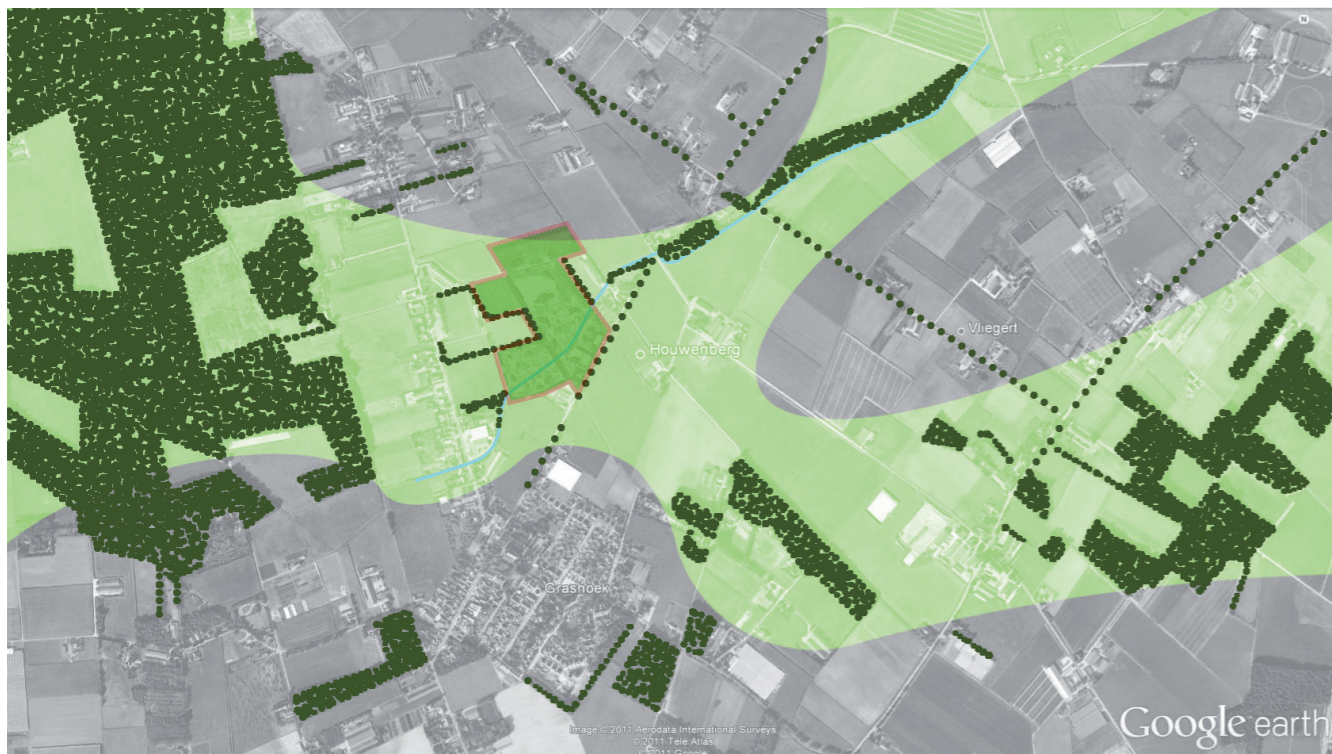
Huidige situatie: Wijn- en Golfdomein Kapèlleshof.



Landschapskarakteristiek: het landschap rond Grashoek is een jong ontginningslandschap. Kenmerkend zijn de rechte, ontworpen lijnen die min of meer van noordwest naar zuidoost lopen.



Openheid: het groen rond Grashoek is beperkt tot de bossen van Marisberg, losse blokken bos van Houwenberg, de Groote Molenbeek, kavelbeplanting en plaatselijk laanbeplanting, o.a. langs de Roomweg. Het landschap kent een grote openheid. Vanuit het plangebied is het omringende landschap fraai te overzien.



Groene relaties: op dit moment ontbreken oost-west ecologische relaties. Het plangebied kan als stapsteen fungeren tussen de Marisberg, Houwenberg en verder richting de bossen rond Koningslust, waarbij de Groote Molenbeek een doorlopende ecologische verbinding vormt richting het noordoosten.

2 Karakteristiek plangebied

Het domein Kapèlkeshof ligt in het jonge ontginningslandschap even ten noordoosten van de landelijke kern Grashoek. In de structuurvisie wordt dit gebied aangeduid als beekdal. In de abiotische context (waterhuishouding) is dat correct. Het beekdal heeft zijn uiterlijke verschijningsvorm net als de rest van het landschap pas recentelijk (afgelopen honderd jaar) verkregen. De omgeving maakte eeuwen lang deel uit van het Peelgebied en werd gekenmerkt door afvoerlose laagtes met venen, vennen en moerassen. De hogere gelegen gebieden, zoals de Marisberg, bestonden uit bos. Kenmerkend voor het jonge heideontginningslandschap zijn de rechte lijnen en de openheid. Daarom spreken we liever over een jong ontginningslandschap als we het hebben over landschappelijke karakteristieken en daaraan gekoppelde (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Het gebied is sterk agrarisch van karakter met grootschalige kavels in een sterke rechtlijnige, rationele structuur. De (grootschalige) agrarische complexen liggen aaneengeschakeld als een lint langs de langgerekte wegen of verspreid in het landschap. Het gebied kenmerkt zich door zijn openheid, waarbij enkele hoofdwegen omzoomd met laanbeplanting de rechtlijnige structuur verder benadrukken.

De Kapèlkeshof is gelegen aan de Roomweg, die als onderdeel van de kern Grashoek, een van de hoofddrager vormt van de dorpsstructuur. De dorpsstructuur van Grashoek is vrij compact met uitlopers naar het buitengebied. Aan de Helenaveenseweg vindt een sterke verdichting plaats met lintbebouwing. Dit in tegenstelling tot de Roomweg, waaraan de aanwezige bebouwing gelegen is in een open structuur met grootschalige bouwblokken. De relatie tussen bouwkaavel en omgeving is hier dan ook van groot belang.

Parallel aan de Roomweg loopt de Grootte Molenbeek. In het huidige beeld is dit landschappelijke element nauwelijks als beekloop herkenbaar en beleefbaar. Op dit moment worden de afzonderlijke natuurgebieden van elkaar gescheiden door intensieve agrarische gronden, waardoor ecologische relaties en daarmee migratiemogelijkheden voor planten en dieren ontbreken. De huidige natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt tot een tweetal poelen en enkele houtwallen.

Resumerend:

- Jong ontginningslandschap
- Rechte lijnen
- Grote mate van openheid
- Onopvallend beekdal Grootte Molenbeek
- Ontbreken van ecologische relaties
- Bebouwing geconcentreerd langs een aantal uitvalswegen, waaronder de Roomweg
- Bebouwing hoofdzakelijk in de directe nabijheid van deze wegen



Beeld van de Roomweg met bomenrijen en verspreid staande bebouwing in de nabijheid van de weg en het kapelke.



Kenmerkende openheid van het buitengebied van Grashoek.

3 Ontwerp natuurlijke landgoed

De bestaande inrichting van Wijn- en Golfdomein Kapelkeshof en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van een jong ontginningslandschap / beekdal zijn als uitgangssituatie genomen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Binnen het huidig functioneren is gezocht naar een ecologische optimalisatie om zo aan totaal vijf hectare nieuwe natuur te komen.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met:

- Het open jonge ontginningslandschap: veel opgaande beplanting (bossen) zijn niet wenselijk in verband met het open karakter van het landschap. Specifieke zichtlijnen in de lengterichting van het landschap (noordwest) zijn daarom transparant gehouden.
- De bovenloop van de Grote Molenbeek: de beek is nu sterk genormaliseerd en heeft een beperkte natuurwaarde. Vergroting van de natuurwaarde wordt bereikt door het creëren van poelen en vochtige laagten.
- De Grote Molenbeek is een primaire watergang en de Grashoekse loop is een secundaire watergang.
- De functie van golfbaan: afslagen en greens bepalen in grote lijnen de invulling van de buitenruimte. De ruimte tussen de golfbanen wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze ingevuld, conform bovenstaande uitgangspunten.
- Het landgoedkarakter zal ondersteund worden door het toevoegen van monumentale groene kaders, waarbinnen de meer organische invulling van de golfbaan zijn plek krijgt.

Voor de realisatie van het landgoed Kapelskeshof worden de aanwezige agrarische percelen en delen van het golfterrein en omgezet in natuur. Een deel van de natuurontwikkeling vindt plaats in en rond het bestaande golfdomein. Voor het andere deel wordt een bestaande akker omgevormd tot een natuurlijk terrein, zodat een landgoed ontstaat met een groen, natuurlijk karakter. Onderstaand wordt kort ingegaan op de landschapselementen en de gekozen natuurdoeltypen.

Groene kader

Het landgoed heeft een organisch gevormde invulling, vooral veroorzaakt door de bestaande golf-functie. Om de rechte lijnen van het landschap en tevens het landgoedkarakter te versterken, wordt een aantal zware bomenrijen ingebracht. Aan de noordzijde vormen de drie bomenrijen een markant begrenzing van het landgoed, maar blijft het landschap onder de bomen door sterk beleefbaar. Ook de oostelijke houtwal wordt aangedikt met een drievoudige bomenrij.

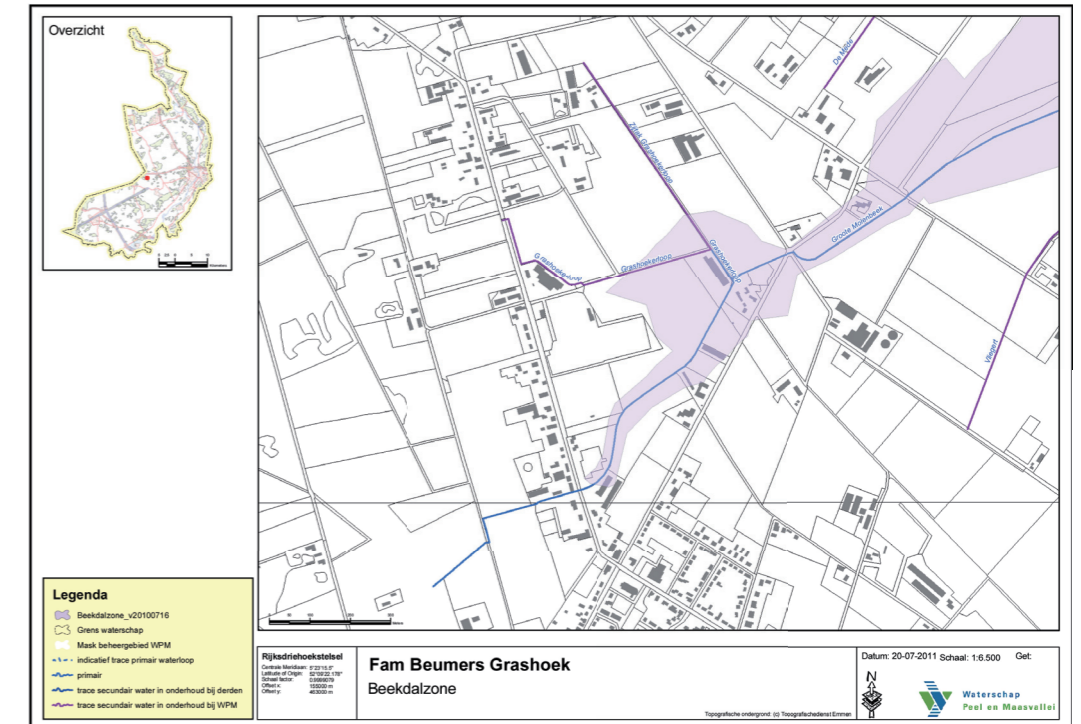
Het hoofdpad dat in noord-zuid richting door het landgoed gaat, wordt op dit moment enkelzijdig begeleid door lindes. Dit zal worden uitgebreid tot een volwaardige laan, een waardige drager voor het landgoed.

Aan de noordzijde van de Roomweg wordt een rij markante landgoedbomen ingebracht, bijvoorbeeld rode beuk, zodat langs de Roomweg het landgoedkarakter versterkt en daarmee zichtbaar gemaakt wordt.

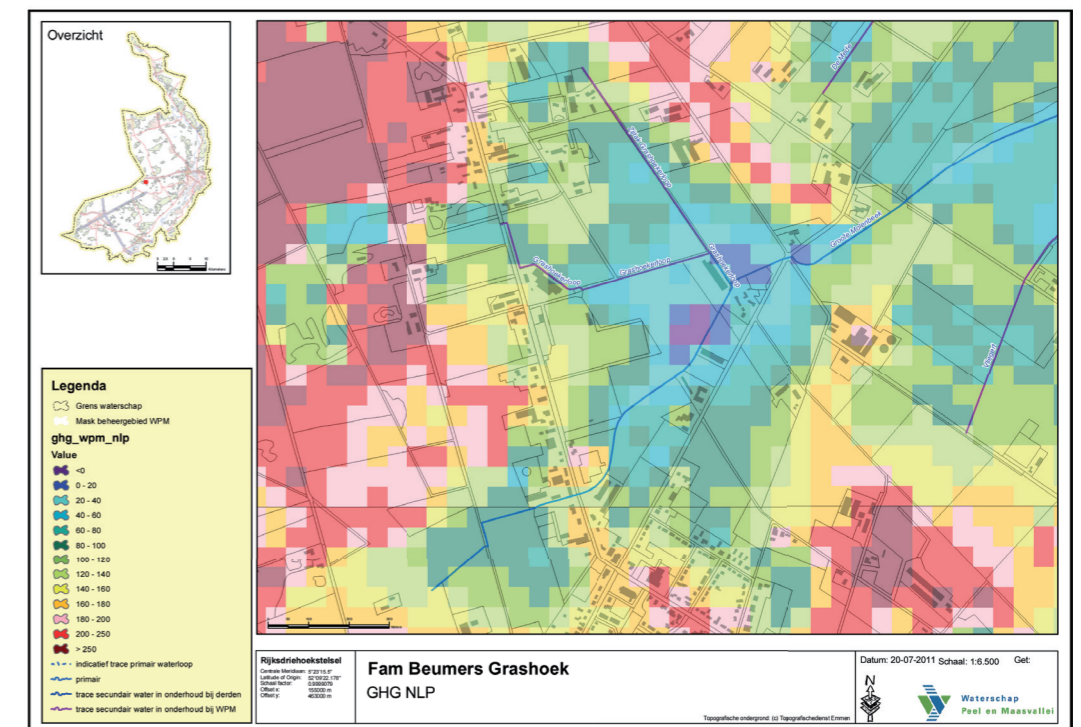
Binnen het groene kader wordt het natuurlijke golflandgoed verder ingevuld. De te realiseren natuurdoelen worden hierna beschreven.

Realisatie van vochtige, schrale graslanden, poelen en een natuurlijke inrichting langs de Grote Molenbeek en Grashoekseloop.

De Grote Molenbeek wordt ecologisch opgewaarderd door oevers te verflauwen (voornamelijk langs de noordzijde van de beek), zodat geleidelijkere en daarmee gradiëntrijke overgangen ontstaan tussen drogere en nattere mileu's. Nieuwe laagtes voor de ontwikkeling van (schrale) natte vegetaties en poelen worden aangelegd zonder verbinding met de Grote Molenbeek. Het water van de beek is voorlopig nog van onvoldoende kwaliteit om aan te wensen voor natuurontwikkeling. Dit zou leiden tot verruiging met onder andere pitrus. In het kader van het beheer zal aan de zuidzijde een obstakelvrije zone voor het onderhoud door het waterschap moeten blijven. Langs het



Aanwijzing beekdalzone Grote Molenbeek - Grashoekerloop (bron: WPM).



GHG Gewenst Limburgs Peil (bron: WPM).



Hoeveelheden verschillende natuurdoeltypen.

Overzicht met hoeveelheden

Type natuur	Oppervlakte
Bestaand natuur (poelen en houtwal)	n.v.t.
Vochtige schrale graslanden	2,0 ha
Kamgrasweide (droge graslanden)	2,1 ha
Struweel (begin stadium Berken zomereikenbos)	0,8 ha
Houtwal (begin stadium Berken zomereikenbos)	0,11 ha
	5,01 ha

In bovenstaande tabel is een overzicht gegeven van de hoeveelheden nieuw natuur per natuurdoeltype. Binnen de vochtige graslanden is de volgende verdeling gemaakt:

- 20% Poelen en natte laagtes
- 10% Dotterbloemgraslanden
- 25% Kleine zeggengrasland
- 35% Grote zeggengrasland

Verder worden circa 100 bomen met een boommaat van 16-18 cm aangeplant in het plan. Daarnaast zal er over een lengte van 300 meter paden worden aangelegd voor recreatief gebruik en het bestaande pad zal worden aangesloten op het ommetjes netwerk.

Aanleg extra natuur buiten het plangebied.

Naast de realisatie van natuur in het plangebied, zal buiten het plangebied 5.000 m² extra natuur worden aangelegd. Dit zal binnen de gemeente of in de omgeving van het plangebied gerealiseerd worden. Voor de verkoop van de laatste woning zal dit geregeld moeten zijn.

Uitgangspunten Gebiedsplan

Het plangebied is niet aangeduid als EHS en de Grote Molenbeek heeft een AEF status. Binnen het gebiedsplan Peelvenen (voorheen Stimuleringsplan) is het plan gelegen in de regio Marisberg complex. Hierin heeft het plan in het ontwikkelingsperspectief desondanks een belangrijke functie door de uitwisseling van organismen binnen het Peelvenengebied en naar aangrenzende gebieden door versterking van de ecologische (verbindings-)functie van onder andere de Grote Molenbeek. Concrete natuurbeheertypen worden in het Gebiedsplan niet aangegeven (alleen beschrijvingen van gebieden). Deze zijn wel opgenomen in de Natuurdoelentabel behorende bij het Natuurbeheerplan. Het betreft daarbij doelen voor het noord-oostelijk gelegen deel van de Grote Molenbeek, ten noorden van de A67. Bij de keuze van de natuurdoeltypen is hier getracht aansluiting te vinden. Deze worden in een volgend hoofdstuk beschreven.

struinp pad komen knotwilgen die de route begeleiden en de beek zichtbaar maken in het landschap. Zie voor de inrichtingsmaatregelen ook de principeprofielen 1 en 2.

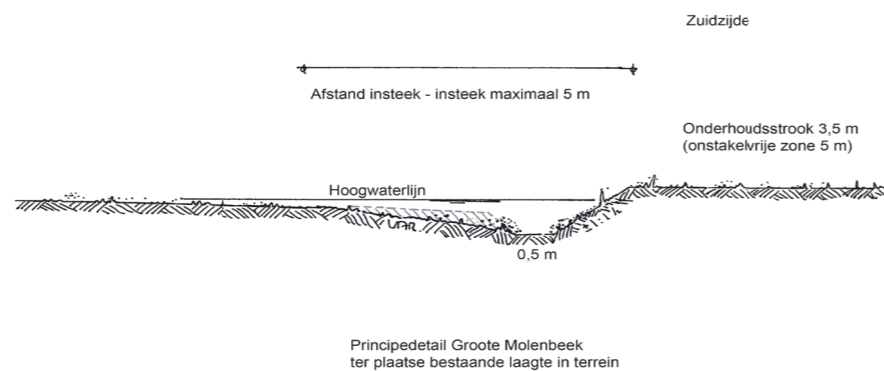
Aan de randen van de Grootte Molenbeek zullen vochtige schrale graslanden ontstaan. Hierbij wordt gestreeft naar een geleidelijke overgang van natuurdoeltypen (dotterbloemgraslanden, kleine zeggengrasland en grote zeggenmoeras), afhankelijk van de bestaande en toekomstige voedselrijkdom van de bodem en de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.

Bovenstaande inrichting sluit aan bij het NLP (Nieuw Limburgs Peil), dat als doel heeft om de grondwatersituatie te verhogen. De grondwaterstand in het gebied, zowel actueel als gewenst, maken de realisatie van natte / vochtige natuur met door grondwater gevoede poelen mogelijk.

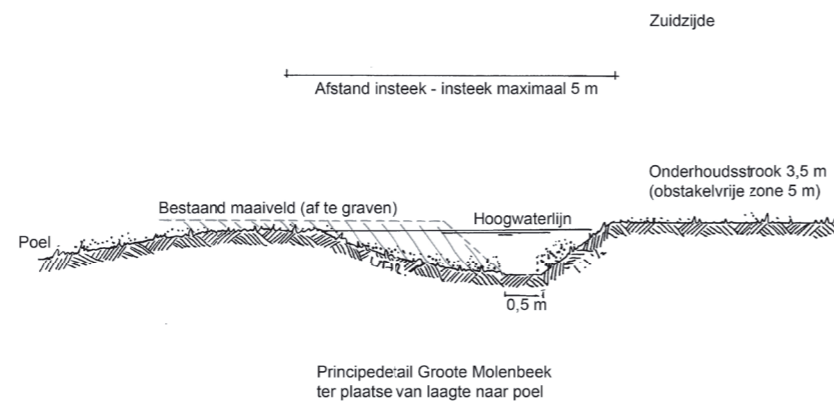
Samengevat:

- Vergraven van de taluds van de Grootte Molenbeek, vooral aan de noordzijde.
- Aan de zuidzijde een onderhoudspad van minimaal 3,5 m in een obstakelvrije zone van 5 m
- Laagtes en poelen niet direct in verbinding laten komen met de Grootte Molenbeek.

Voor de zone langs de Grashoekseloop wordt een grotere laagte (ven) aangelegd waar de Grashoekseloop in op gaat. De laagte wordt zo ontworpen dat het nieuwe bodempeil altijd onder het bestaande bodempeil van de watergang blijft, zodat de afvoerende functie van de watergang gewaarborgd blijft (zie principeprofiel 3). Omdat de Grashoekseloop een secundaire watergang is, kan het beheer hiervan worden overgedragen aan Kapèlkeshof. Vanuit de laagte en de poelen kunnen ook hier respectievelijk van vochtig naar droog de volgende natuurdoeltypen worden bereikt: dotterbloemgraslanden, kleine zeggengrasland en grote zeggenmoeras. De recht 'begin- en einddelen' van de Grashoekseloop worden begeleid door rijen knotwilgen. Deze leggen extra de nadruk op de watergang, vormen een herkenningspunt van de langslappende wandelpaden en vormen na verloop van tijd aantrekkelijke ecologische elementen.



1



2

Samengevat:

- De aanleg van een laagte ter plaatse van de Grashoekseloop.
- Beheer watergang overdragen aan Kapèlkeshof (leggerwijziging nodig)

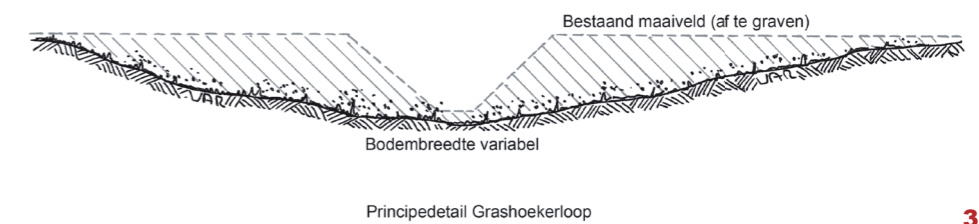
Bovenstaande inrichtingsvoorstellen voor beide watergangen zijn besproken met, en akkoord bevonden door het waterschap Peel en Maas. Voor het kunnen uitvoeren van deze werkzaamheden dient wel een vergunning te worden aangevraagd.

Hoger gelegen ruigtes (bloemrijk graslanden)

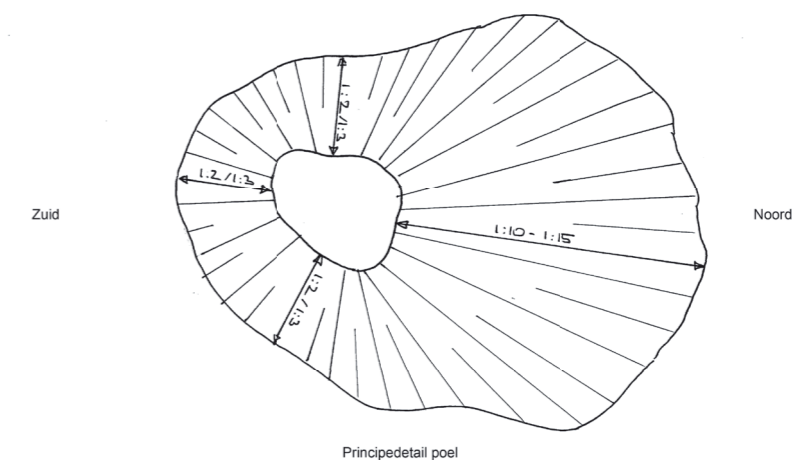
Door de glooiingen, laagtes en ophogingen in het bestaande golfdomein zijn diverse gevarieerde mogelijkheden ontstaan om een diversiteit van bloemrijke ruigtes te realiseren in de overhoeken naast het golf-parcours. Door een gevarieerd maaibeeld kan men nog verder sturen in de te ontwikkelen gebieden.

De basis voor het nieuw te ontwikkelen, extensievere natuurterrein aan de noordzijde van het landgoed, bestaat in de huidige situatie uit een landbouwperceel met maisteelt. De toplaag van dit perceel is voedselrijk en hoogstwaarschijnlijk zijn de fosfaten van de jarenlange bemesting diep in de ondergrond gezakt. Dit zijn niet de meest optimale omstandigheden om natuur te ontwikkelen. Men kan de bovengrond afgraven maar dit zal een enorme ruigteontwikkeling tot gevolg hebben met te verwaarlozen winst aan natuurwaarden. Spontane ontwikkelingen kunnen met een aangepast maaibeeld in toom gehouden worden, waardoor uiteindelijk een gevarieerdere ruigte ontwikkeld wordt.

Een ander mogelijkheid is om ter plaatse van de te ontwikkelen ruigte de toplaag om te putten en de ondergrond naar boven brengen. Vanuit deze schrale(re) basis ontwikkelt zich een gevarieerde bloemrijke ruigte. Afhankelijk van de ondergrond zal het een tijd duren tot een gesloten vegetatie is ontstaan. Ter plaatse waar gekozen wordt om struikgewas te ontwikkelen is het niet noodzakelijk om de ondergrond naar boven te werken. De gewenste natuurdoeltype dat hierbij gestreefd wordt is Kamgrasweide (droog schraalland).

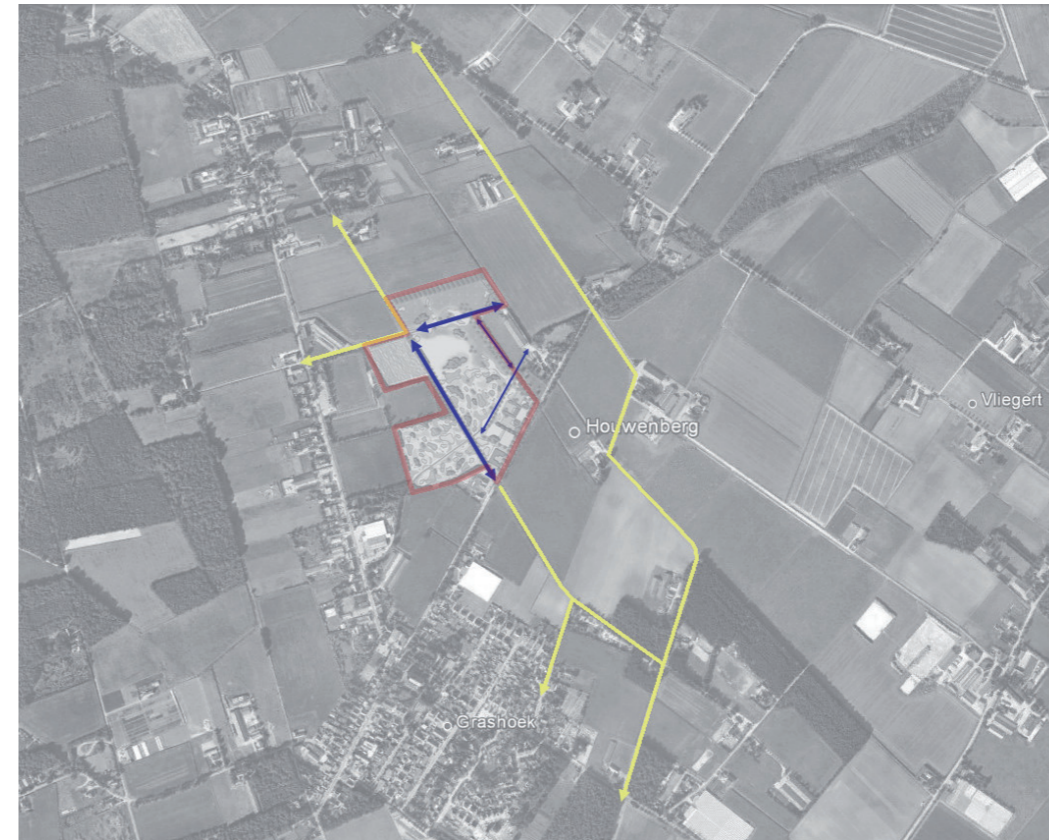


3





Toegankelijkheid.



De wandelpaden binnen het landgoed Kapèlkeshof (blauwe lijnen) sluiten aan op het ommetjesnetwerk (gele lijnen) en dichten het bestaande 'gat' in dit netwerk. Bijkomend voordeel is dat binnen het ommetjesnetwerk een extra horecagelegenheid aangedaan wordt.

Voorstel:

- In bestaand golfdomein de overhoeken door het maabeleid een gevarieerde, bloemrijke ruigte ontwikkelen.
- In het nieuwe, noordelijke deelgebied ter plaatse van te ontwikkelen ruigte de ondergrond naar boven werken en vervolgens door maabeleid de ontwikkeling van de ruigte sturen. In het geval dat hiervoor niet gekozen wordt, is het afgraven van de toplaag een optie.

Houtwallen en struwelen

Voor het ontwikkelen van de houtwallen langs de randen van het gebied wordt gekozen voor uitbreiding van de bestaande houtwallen. Deze bestaan uit inheemse soorten die grotendeels bestaan uit besdragende soorten en voor de veiligheid 15% uit soorten met doornen of stekels. Incidenteel worden enkele boomvormers bijgeplant.

Op verschillende plekken worden bomen en boomgroepen in het terrein aangeplant. Voor de drogere delen dient gedacht te worden aan eik, ruwe berk, linde, wilde appel, lijsterbes, gewone vogelkers en braam. Bij de lagere, nattere delen gaat het o.a. om els, gewone es, zachte berk, Gelderse roos en wilgen.

Het natuurdoeltype die het beste hierbij aansluit is het beginstadium van een Berken-Zomereikenbos.

Voorstel:

- Houtwallen aanplanten met inheemse besdragende struikbeplanting. Langs de grens van het terrein plantensoorten met doornen of stekels toevoegen.
- Aanbrengen stuwelen op het terrein met streekeigen beplanting.
- Solitaire bomen en/of boomgroepen aanplanten. Hoofdzakelijk bestaande uit eik, es en els.

Toegankelijkheid

Het landgoed staat niet op zichzelf, maar wordt via wandelpaden verankerd in de omgeving. Hierdoor wordt het ommetjesnetwerk van Grashoek uitgebreid / verbeterd en wordt tevens het landgoed toegankelijk gemaakt voor de recreant conform de 90% openstellingseis. De basis wordt gevormd door een stelsel van goed toegankelijke paden (tevens geschikt voor minder validen). De hoofdas, noordwest-zuidoost georiënteerd, zal worden benadrukt met laanbomen. De basis wordt aangevuld met een pad door het nieuwe, natuurlijke, noordelijke perceel en een struinp pad over de schouwstrook van de Groote Molenbeek (tussen het restaurant en de nieuwe landhuizen). De padenstructuur wordt zo aangelegd dat een rondje gemaakt kan worden binnen het landgoed. Op het terras kan men onder genot van een hapje en drankje genieten van het landgoed en de golfactiviteiten. Langs de paden worden bankjes, kunstwerken en informatievoorzieningen geplaatst, met informatie over bijvoorbeeld de wijnproductie en de Groote Molenbeek.

Overig

Aan de noordzijde van het plangebied wordt twee hectare nieuwe natuur aangelegd met twee greens aan de randen t.b.v. de meer gevorderde spelers. Het golfen is ondergeschikt aan de functie natuur en vormt hiermee een extensief recreatief medegebruik van het gebied.

Buiten de 5 ha. nieuwe natuur in het plangebied, wordt tussen de afzonderlijke golfbanen, de roughs, het beheer meer afgestemd op bloemrijk grasland. Dat betekent dat minder (afhankelijk van de voedselrijkdom van de bodem 2-6 keer per jaar) gemaaid wordt, waardoor een bloemrijke vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hiervan profiteren met name insecten, maar ook vogels.

Aan de Roomweg zal op de plek van de huidige varkensstal een drietal woningen gebouwd worden. Langs de nieuwe woningen wordt tevens een strook ingericht als wadi om de nieuwe woningen te

kunnen af koppelen en op deze wijze landschappelijk in te passen (geleidelijke overgang). Zie voor de toelichting hoofdstuk 4.

Extra natuur buiten het plangebied

Naast de realisatie van natuur in het plangebied zal, buiten het plangebied, 5.000 m² extra natuur worden aangelegd. Dit zal binnen de gemeente of in de omgeving van het plangebied gerealiseerd worden. Voor de verkoop van de laatste woning zal dit geregeld zijn.



Tussen de golfbanen kan het grasland op een meer natuurlijke manier beheerd worden waardoor een soortenrijker bloemrijk grasland ontstaat.



Impressie: natuurlijker uitstraling golfbaan. Het toevoegen van enkele bosblokken zorgt voor extra variatie, terwijl zichtlijnen op het open landschap behouden blijven.



De zone langs de Grashoekseloop wordt ingericht ten behoeve van aquatische natuur, onder andere door middel van poelen (bron: hetreestdal.nl).



De nieuwe golfbanen worden aangelegd in een natuurlijke setting (bron: kamerverhuurameland.nl).

4 Beheer van de natuurdoelen

Voor de verschillende doeltypen die in het plan tot ontwikkeling komen, zijn volgende beheersmaatregelen voorgesteld:

Het beheer van de graslanden richt zich op een bloemrijk grasland waarin geen spontane struikvorming plaatsvindt, waardoor de openheid van het gebied beïnvloed wordt.

Kamgraslanden

De kamgraslanden liggen op de hogere delen. In tegenstelling tot het intensief onderhouden grasveld van het golfterrein, worden de delen kamgraslanden extensief onderhouden.

Deze graslanden worden twee keer per jaar gemaaid in het vroege voorjaar en in de nazomer, nadat de planten uitgebloeid zijn. Het gemaaide gras kan eventueel enkele dagen blijven liggen, zodat het zaad vrij kan komen en ter plaatse afgezet wordt. Nadien wordt het gemaaide gras afgevoerd om zodoende verschraling te bevorderen. Indien zich spontaan struikvormende beplanting ontwikkelt, wordt deze afgezet of in het geheel uitgetrokken.

Dotterbloemgrasland; klein zeggengrasland en groot zeggenmoeras

In de nattere delen van het terrein ontwikkelen zich in verhouding met de vernattingsgraad vanuit het dotterbloemgrasland naar klein zeggengrasland tot uiteindelijk groot zeggenmoeras. Het beheer van deze graslanden beperkt zich te het eenmalig maaien nadat de beplanting uitgebloeid is (nazomer). Net als bij de kamgraslanden kan het gemaaide gras enige dagen blijven liggen voor afzetting van zaden voordat het afgevoerd wordt. Spontane ontwikkeling van struikvormige beplanting wordt tegengegaan door het jaarlijks verwijderen van het eenjarige opschot.

Poel

De poel dient, indien deze dreigt dicht te groeien, opgeschoond te worden (eens in de 5 tot 15 jaar). De oeverbeplanting kan in het najaar gemaaid worden, waarbij het vrijkomende materiaal afgevoerd wordt.

Open struweel (beginstadium van berken-zomereikenbos)

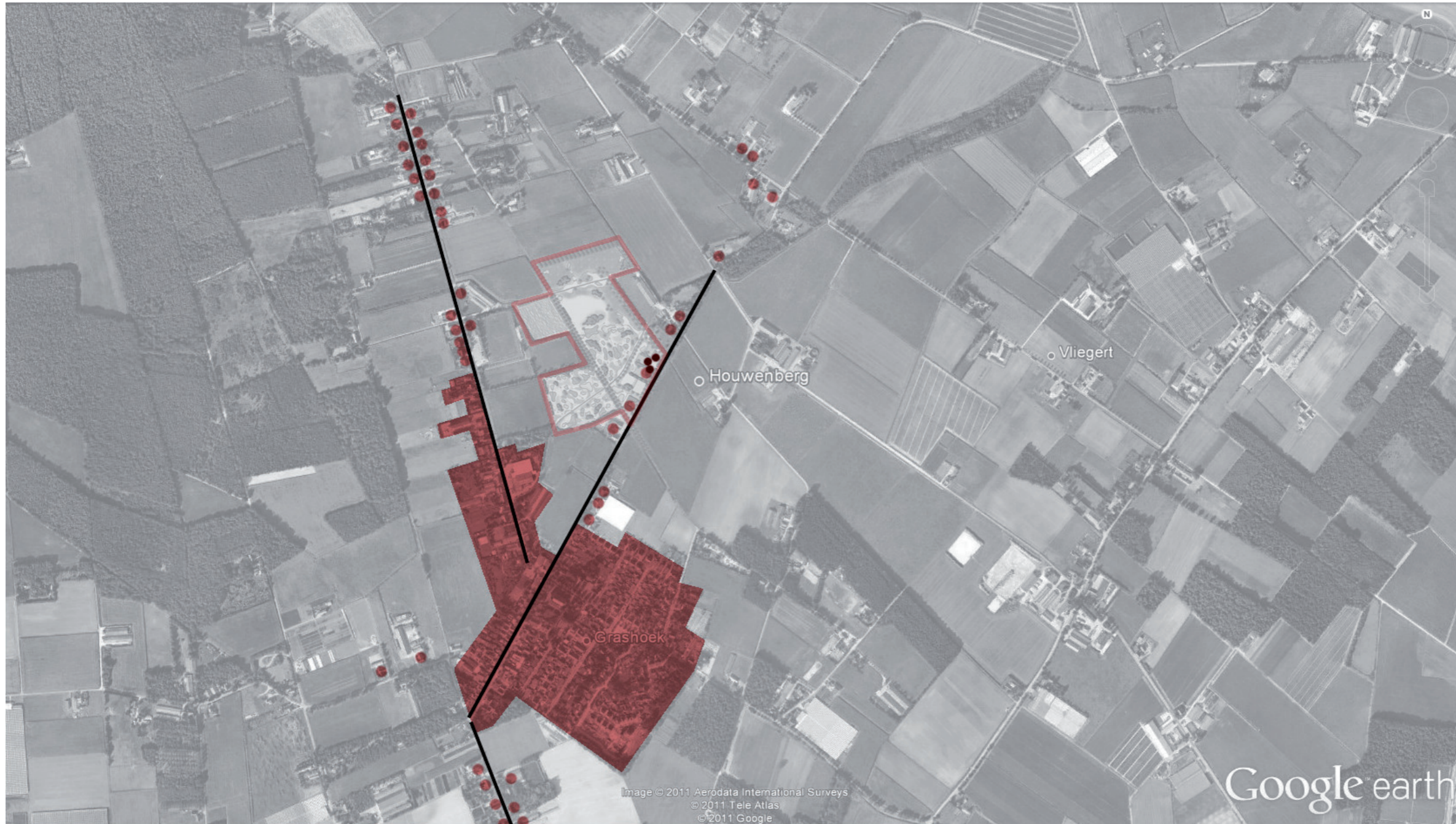
Het open struweel bestaat uit struikvormende beplanting met incidenteel boomvormers. Voor een compacter en niet te hoog uitgeschoten aanplant te realiseren wordt de struikvormende beplanting om de 2 tot 3 jaar teruggezet. De boomvormers, met name de eiken, worden niet teruggezet. Eventueel ongewenste soorten worden verwijderd.

Houtwal gesloten (beginstadium van berken-zomereikenbos)

Evenals het open struweel bestaat de houtwal uit struikvormende beplanting met boomvormers. Om de dichtheid van de houtwal te handhaven dient de aanplant eens in de 5 tot 10 jaar gefaseerd terug gezet / gedund te worden. Hierbij worden de boomvormers ontzien, behoudens als deze te dicht op elkaar staan waardoor de struikvorming zich slecht ontwikkelt.

Onderhoudspad Waterschap

Het onderhoudspad van het Waterschap wordt in de onderhoud van de kamgraslanden opgenomen. Struikvormers worden in een de obstakelvrije zone van 5 meter geheel verwijderd.



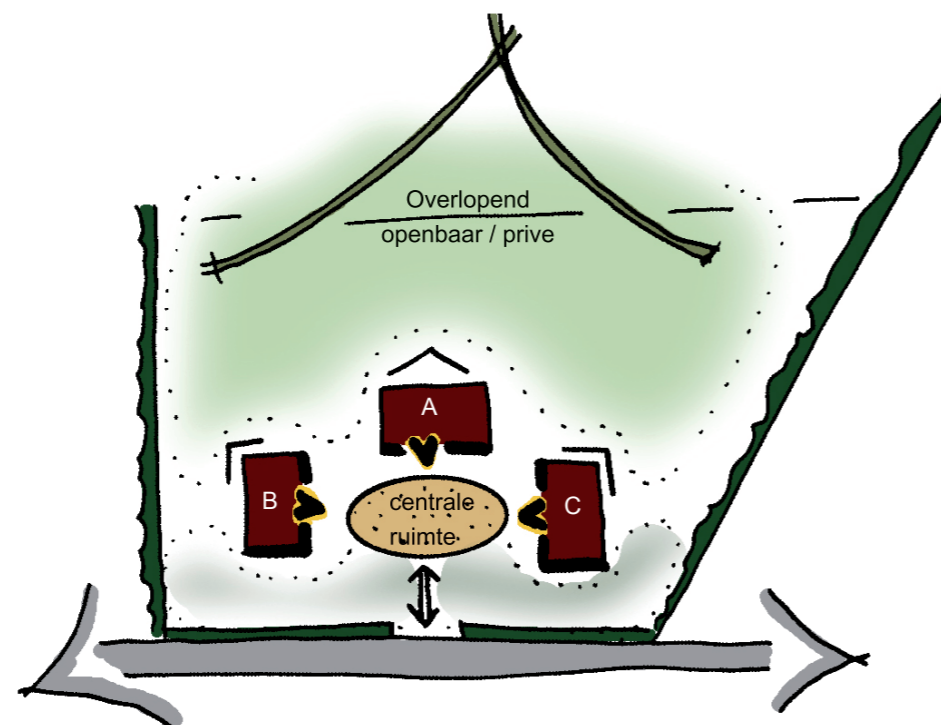
De bebouwing van Grashoek is geconcentreerd binnen een compacte kern. Langs een drietal assen (Helenaveenseweg, Marisstraat en Roomweg) is een verdichting aan bebouwing aanwezig in de vorm van linten, vrijstaande objecten en kleine bebouwingsconcentraties. Bebouwing is hier in de directe nabijheid van de wegen gesitueerd. Enkele (nieuwere) agrarische bedrijven staan los in de ruimte en doen afbreuk aan dit strak georganiseerde karakter. De nieuwe landgoedwoningen sluiten aan op de reeds aanwezige bebouwingsstructuur van de Roomweg en zijn in de nabijheid van deze weg gesitueerd.

5 Bebouwingsmogelijkheden

De toe te voegen bouwblokken worden parallel aan en in de nabijheid van de Roomweg gesitueerd op de locatie van de huidige varkensstal en tegen de nieuwe natuur aan (zie locatietoelichting op linkerafbeelding en ligging nieuw natuur op pag. 12). Er zijn verschillende mogelijkheden om dit vorm te geven. Uiteraard dient een en ander in een later stadium nader architectonisch uitgewerkt te worden. Gelet op het karakter van de bebouwing in de omgeving wordt hier gestreefd naar de ontwikkeling van het bouwblok in een agrarisch moderne stijl .

Er is voor gekozen om de drie woningen als losse eenheden binnen één ruimtelijk geheel te ontwikkelen. Het voordeel hiervan is dat de bouw gefaseerd uitgevoerd kan worden. Belangrijk aandachtspunt in de nadere uitwerking is dat de afzonderlijke gebouwen als ensemble herkenbaar zijn, zowel qua architectuur als ruimtelijke situering. Ook 'afwijkende' onderdelen van gebouwen, zoals aan- en uitbouwen, dienen vanuit één ontwerpgedachte vormgegeven te worden. Deze wijze van ontwikkelen sluit tevens aan bij de historische referentie van een landgoed. Centraal stond het hoofdgebouw (A) welke als eerste ontwikkeld werd, daaropvolgend werden de overige (bij)gebouwen (woningen B en C) gerealiseerd.

Aan de voorzijde wordt een centrale (gezamenlijke) ruimte ingericht, waaraan de entrees tot de woningen gesitueerd zijn. De achterzijden van de kavels zijn open en worden begrensd door een natte laagte met poelen, tevens bedoeld als infiltratievoorziening, zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen de kavels en het beekdal en daarmee de rest van het landgoed. Hekwerken aan de achterzijden zijn niet toegestaan, hoge hagen evenmin. Een lage haag van maximaal 1 meter behoort hier wel tot de mogelijkheden (sortiment dient aan te sluiten bij de omgeving, bijvoorbeeld beuk, liguster of veldesdoorn). Aan de voorzijde van de woningen worden langs de Roomweg opvallende bomen geplant die het landgoedkarakter ondersteunen, zoals rode beuken. De open doorzichten vanaf de Roomweg blijven behouden.



Organisatie van de woonblokken.



Onder inpassing van gebouwen wordt meestal verstaan: omringd door robuust groen. Dit willen we hier bewust niet. De woningen hebben een privéruimte rondom, maar prive gaat geleidelijk over in het beekdal / het landgoed. Hagen begrenzen de kavels aan de zijanten. Aan de achterzijde worden de kavels natuurlijk begrensd door de Grote Molenbeek. De interactie tussen woningen en het landgoed blijft daardoor gewaarborgd en versterken elkaar.

REFERENTIEBEELDEN WOONKAVELS

Architectuur



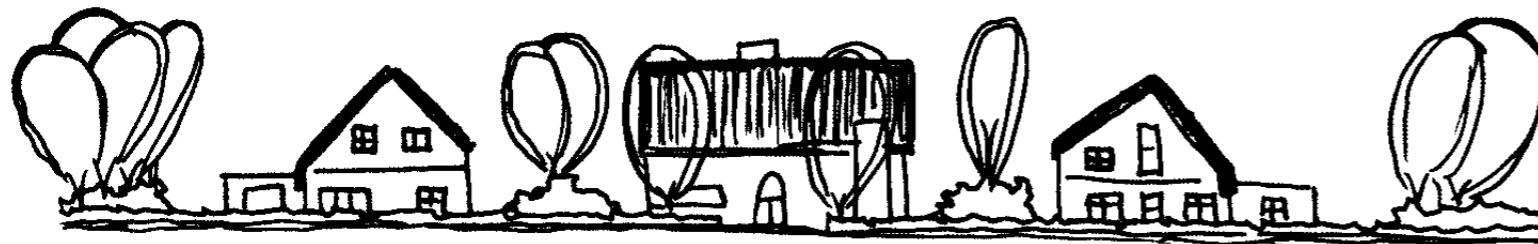
Erfafscheiding



Verhardingsmaterialen



Inrichtingselementen kavel



Aanzicht woonkavels



Hoogte maten

6 Beeldkwaliteit

Architectuur

De architectonische vormgeving hangt samen met het uitgangspunt dat de bebouwing een ensemble moet vormen. Plaatsing van het bouwblok en de architectonische vormgeving zijn hieraan dan ook volgend.

Het ensemble wordt gevormd door de drie woningen van elk ca. 1000 m³. Centraal staat het hoofdgebouw welke parallel aan de Roomweg, prominent aan de gezamenlijke voorruimte gesitueerd is. In de realisatie van het landgoed is dit derhalve ook de eerste woning die gerealiseerd dient te worden. In navolging kunnen de twee resterende woningen gerealiseerd worden. De twee woningen zijn met de hoofdgevel in de breedte georiënteerd op de centrale voorruimte. Door toevoeging van raampartijen in de zijgevel wordt daarnaast een secundaire oriëntatie verkregen op de Roomweg. De architectonische vormgeving van de woningen sluit aan op de landelijke omgeving en uitstraling. Gezocht moet worden naar een eigentijdse bouwvorm, geïnspireerd op de nostalgische boerderij, in aansluiting op de bestaande agrarische stijl in de omgeving. De gevels bestaan uit (gemêleerde) bakstenen en mogelijk houten betimmering. De raampartijen zijn opgedeeld met kleinere ramen. De daken zijn rietgedekt of zijn uitgevoerd in rode of donkergrijze pannen. Opgemerkt dient te worden dat de daken van groot belang zijn voor het beeld van het ensemble. Eenheid in de materiaalkeuze is hierbij gewenst, er bestaat een mogelijkheid dat het "hoofdgebouw" afwijkt van de keuze. De detaillering van de gestelde voorbeelden moet terug komen in de detaillering. Standaard 'boerderettes' zijn dus niet toegestaan.

De massa en het volume van de bouwblokken kan een inspratiebron zijn voor een eigentijds ontwerp. Het ensemble mag hierbij niet uit het oog verloren worden. Bij een eigentijds ontwerp is er de mogelijkheid om moderne materialen toe te passen in combinatie met de gestelde 'oorspronkelijke' materialen. Kleur en materiaalgebruik dienen ingetogen en ondergeschikt te zijn aan de uitstraling van het landgoed als geheel. Platte daken zijn niet toegestaan voor de hoofdgebouwen (A,B,C).

Om versnippering tegen te gaan zijn alleen aanbouwen toegestaan die aansluiten bij de vormgeving van het bouwblok en ondergeschikt zijn aan de vormgeving van het bouwblok.

Hoogte

Doordat de bouwblokken als een ensemble vormgegeven worden, vanuit de oorspronkelijke setting van een landgoed met 'hoofd- en bijgebouwen', zijn afwijkingen in de maximale nok- en goothoogtes tussen de afzonderlijke bouwblokken wenselijk.

Het 'hoofdgebouw' (A) heeft een maximale goothoogte van 4.5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De dakhelling dient daarbij tussen de 40° en 60° te liggen. Door de hoogte is het mogelijk om een derde laag toe te passen, waarbij het beeld vanaf de Roomweg kleinschalig blijft. De gebouwen B en C dienen aan de centrale ruimte voor wat betreft de goothoogte aan te sluiten bij de goothoogte van gebouw A. De maximale goothoogte is hier derhalve 4.5 meter. Aan de achterzijde van de woning is de goothoogte maximaal 3.0 meter. De nokhoogte voor de woningen B en C is maximaal 9 meter. Hierdoor is een derde verdieping mogelijk, maar ontstaat een mooi ruimtelijk contrast in hoogte tussen de gebouwen A en B/C ter versterking van het landgoed.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen van natuurlijke materialen te zijn. Dit kan in de vorm van beplanting en erfafscheiding van een natuurlijk materiaal (hout). De erfafscheiding moet een geheel vormen met de rest van landgoed. De keuzes moeten aansluiten bij het agrarische karakter van het landgoed en de directe omgeving. De erfafscheidingen mogen geen belemmering vormen voor de doorzichten naar het achterliggende gebied. Bij plaatsing van de erfafscheidingen moet gezorgd worden voor transparantie en doorzichten. De kavels maken onderdeel uit van het landgoed, in zichzelf kering is derhalve niet toegestaan. De overgang van de achterzijde van de kavels naar het landgoed wordt

gevormd door laagtes/water, waarbij rietontwikkeling voor een transparant scherm zorgt. Opgaande beplanting of andere inrichtingselementen zijn in verband met de visuele relatie hier niet wenselijk.

Verhardingsmaterialen

De centrale plek is de ruimte waar alles samenkomt. De ingetogen centrale plek met daaromheen de woningbouw met de agrarische referentie vraagt om een bijpassende materialisering. De verharding dient te bestaan uit gebakken en / of natuurlijke materialen, nostalgisch van karakter. Het kleurgebruik dient ondergeschikt te zijn aan de uitstraling van het landgoed in het algemeen. Natuurlijke, ingetogen tinten hebben hierbij de voorkeur.

Kavelinrichting

De kavelinrichting is van belang om de overloop van de privé kavels te bewerkstelligen in het openbare landgoed. De geleidelijkheid is van belang en dient dus niet verkregen te worden door rechtlijnige, harde overgang middels een afrastering. Boom- beplantingsgroepen en de Groote Molenbeek / natte laagte begrenzen aan de achterzijde de afzonderlijke woonkavels.

Door deze plaatsing van de beplanting en de natuurlijke overgang worden de openheid en de doorzichten gewaarborgd. Het landgoed is hierbij één geheel.

De keuze voor de beplantingssoorten moet aansluiten bij de agrarische referentie. Te denken valt aan lindes, fruitbomen, etc.. Voor de plantgroepen kunnen als voorbeeld de rhododendron, hortensia etc. genoemd worden. Ook de plaatsing van groepen bosplantsoen, natuurlijk van karakter, is hierbij mogelijk.

Colofon

Titel Rood voor Groen, Landgoed Kapèlkeshof

Rapportnummer 09-053

Projectnummer HEP067

Formaat rapport A3

Contact

kragten

Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Hambakenwetering 5J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 14,
6040 AA Roermond

Postbus 2309,
5202 CH 's-Hertogenbosch

T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

Opdrachtgever Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof
De heer en mevrouw Beumers
Roomweg 85
5985 NS Grashoek
T 077-3082677
E info@kapelkeshof.nl

Datum 11|11|2011

Status definitief